

# RUP HUBO

## Procesnota

VERSIE A - JANUARI 2024

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST

## RUP HUBO

VERSIE	DATUM	WIJZIGINGEN
A	januari 2024	Ontwerp
B		
C		

PLANTEAM	HANDTEKENING
Directeur Stadsontwikkeling Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Planning Ruimtelijk Planner	Kenneth Notte
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Planning	Christel Vannoppen

**STARTNOTA**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van RUP HUBO voor het publiek ter advies heeft gelegen van XXXX tot XXXX namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,  
Miet Gobert

Burgemeester,  
Piet Degroote

**VOORLOPIGE VASTSTELLING**

*Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van* \_\_\_\_\_ *, op bevel,*

Algemeen directeur,  
Miet Gobert

Burgemeester,  
Piet Degroote

**OPENBAAR ONDERZOEK**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van RUP HUBO voor het publiek ter inzage heeft gelegen van XXXX tot XXXX namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,  
Miet Gobert

Burgemeester,  
Piet Degroote

**DEFINITIEVE VASTSTELLING**

*Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van \_\_\_\_\_, op bevel,*

Algemeen directeur,  
Miet Gobert

Burgemeester,  
Piet Degroote

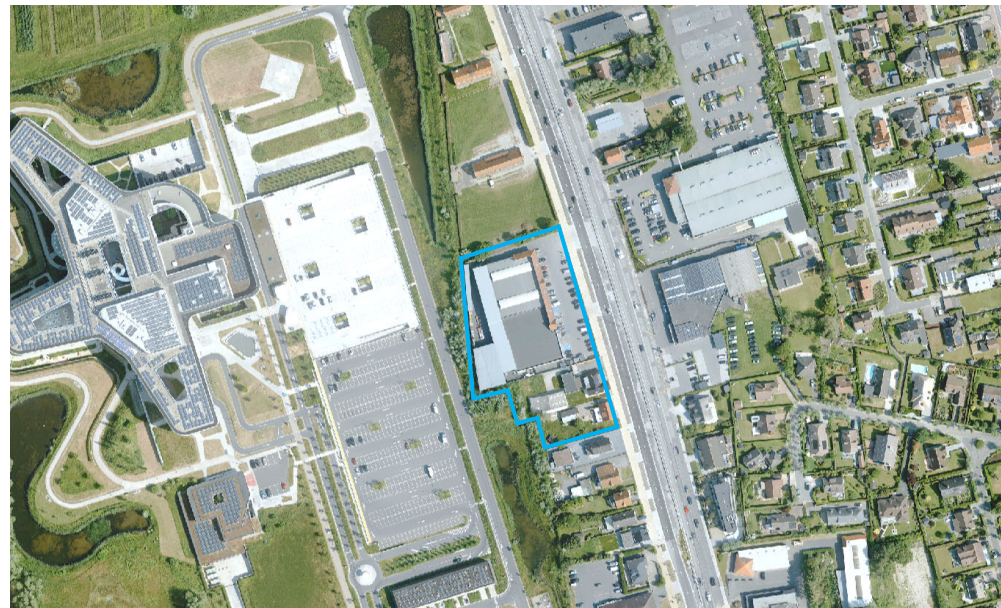
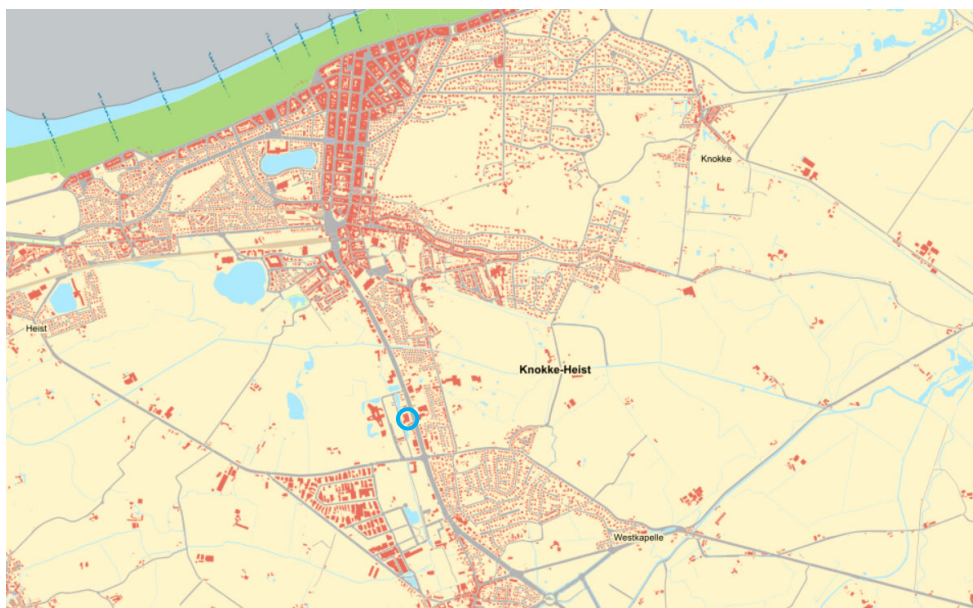
**INWERKINGTREDING**

*De goedkeuring van het RUP HUBO werd op \_\_\_\_\_ gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. \_\_\_\_\_.*

## Inhoudsopgave

### INLEIDING 6

1.	SAMENSTELLING VAN HET PLANTEAM	8
2.	LIJST VAN ACTOREN, ADVIESINSTANTIES EN DESKUNDIGEN	9
2.1	Actoren	9
2.2	Adviesinstanties	9
3.	WEERGAVE PLANPROCESSEN	10
4.	WIJZE VAN COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	11
4.1	Momenten van communicatie en participatie	11
4.2	Communicatie en participatie aangaande de startnota	11
5.	BESLUITVORMINGSPROCESSEN	12
5.1	Startnota	12
5.2	Scopingsnota	13
5.3	Voorontwerp RUP en ontwerp effectenrapporten	13
5.4	Ontwerp RUP voorlopige vaststelling	13
5.5	Openbaar onderzoek	14
5.6	Definitief ontwerp	14



Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 7650m<sup>2</sup>.

# INLEIDING

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo franchise te Knokke opende zijn deuren in 1995. De speciaalzaak die zijn intrede deed langsheen de Natiënlaan werd uitgebaat door franchisenemer dhr. Ollevier Jan en dit via de vennootschap Practical NV. In december 1998 kreeg het bedrijf een stedenbouwkundige vergunning (02.12.1998) voor de uitbreiding van het verkoopoppervlakte. De vergunning maakte het mogelijk om uit te breiden tot 1.880m<sup>2</sup> bebouwde verkoopoppervlakte en 300m<sup>2</sup> aan buitenruimte die men kon inzetten als openlucht verkooppriimte.

Het moederbedrijf Hubo werd opgericht in 1969 als een franchise-organisatie die deel uitmaakt van de Nederlandse Houthandel Utrecht Bedrijven Organisatie, vandaar de naam HUBO. De eerste Belgische Hubo-vestiging werd geopend in 1972. Hubo richtte zich op de doe-het-zelfmarkt met rond de 25.000 doe-het-zelfartikelen en aanverwante voor in en rond het huis. Ongeveer de helft van de alle winkels in die tijd waren in handen van zelfstandige franchisenemers. In 1992 nam een managementtrio de 28 Hubo-vestigingen in België over van een Nederlandse holding. Op dat moment werd Hubo een 100% Belgische organisatie.

Door de komst van Hubo België werd de Doe-Het-Zelfzaak te Knokke (van de vennootschap Practical nv) in eigen beheer genomen. Sinds 2004 is het dus niet langer de vennootschap Practical nv aan het roer van de winkel maar Hubo België nv zelf. Hubo België is uitgegroeid tot de op één na grootste bouwmarkt van België. Sinds anno 2020 telt Hubo België zo'n 150 winkels verspreid over heel het land.

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo is op dit moment voor het grootste deel bestemd als woongebied maar ligt ook nog voor een ca. 30% in agrarisch gebied, dit volgens het gewestplan Brugge-Oostkust. Door de zonevreemdheid van de winkel is het verkrijgen van een omgevingsvergunning op dit moment onmogelijk. Ten westen en grenzend aan het onderhavige plangebied werd in 2006 het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist' goedgekeurd. De realisatie van het nieuwe ziekenhuis, AZ Zeno te Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat het agrarische gebruik op die locatie volledig geschrapt werd. Het voormalig agrarisch gebied op het gewestplan, grenzend aan de site van de Hubo, werd definitief vervangen door de bestemming artikel 9 'zone voor parkeren in het groen'.

Het RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat de huidige gewestplanbestemming, zijnde het agrarisch gebied ingesloten zit tussen het RUP en het woonlint langsheen de Natiënlaan. De resterende, zeer smalle strip is daardoor als agrarisch gebied onbruikbaar geworden. Doordat het aangegeven deel agrarisch gebied geen landbouwkundige waarde meer heeft kan deze zone best opgenomen worden binnen een nieuwe bestemming. Door de opstart van een nieuw planinitiatief, zijnde in eerste instantie het planologisch attest en in 2<sup>de</sup> instantie dit RUP kan de onlogische, versnipperde situatie geactualiseerd worden naar een bruikbaar en functioneel samenhangend geheel.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een decreet waardoor de planmilieu-effectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op vrijdag 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort. Hiernaast wordt het geïntegreerde planningsproces schematisch weergegeven.

Het geïntegreerde planningsproces voorziet in de opmaak van een procesnota. De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Het is dus een evolutief document: in de startfase zal dit nog zeer beperkt zijn, maar het document groeit aan naarmate het proces vordert.

De procesnota is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Het document is 'inert' voor aanvechting, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota is voor het publiek als het ware een 'leeswijzer' van de te doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen.

De procesnota en in voorkomend geval de aanpassingen eraan worden op de website van de bevoegde overheid ter beschikking gesteld.

De procesnota omvat:

- de samenstelling van het planteam
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals in voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen)
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen
- de wijze van communicatie en van participatie
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.



# 1. SAMENSTELLING VAN HET PLANTEAM

Het RUP Activiteitenconcentratie Schapenbrug wordt gecoördineerd door een planteam dat uit verschillende betrokken gemeentediensten is samengesteld.

Het ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt door een planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens één ruimtelijk planner. Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen voor de samenstelling van het planteam en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces.

Planteam voor het RUP:

- Dienst Ruimtelijke Planning
  - Christel Vannoppen
  - Kenneth Notte
  
- Erkend ruimtelijk planner:
  - Jan Van Coillie
  - Kenneth Notte

De dienst Milieueffectrapportering (dienst MER) en de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) zijn niet opgenomen in het planteam omdat ervan uitgegaan wordt dat respectievelijk een plan-MER en een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) niet vereist zijn.

## 2. LIJST VAN ACTOREN, ADVIESINSTANTIES EN DESKUNDIGEN

### 2.1 ACTOREN

De gemeente betreft diverse actoren in het planproces. Intern wordt hiervoor een breed overleg georganiseerd. In dit overleg zetelen volgende diensten:

- Dienst Ruimtelijke Planning:
- Dienst Stedenbouw

Ook de GECORO wordt beschouwd als een belangrijke te betrekken actor.

### 2.2 ADVIESINSTANTIES

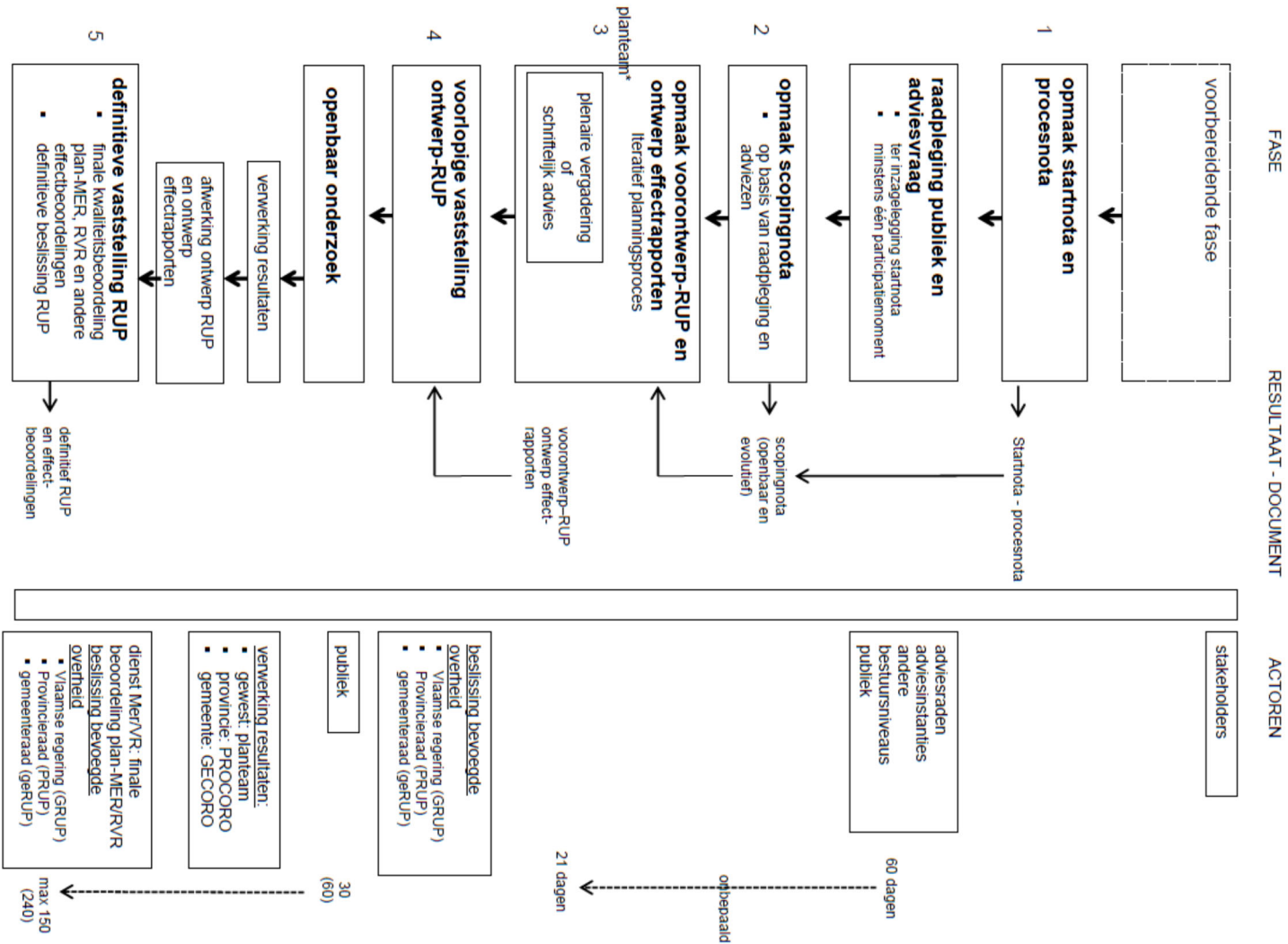
Volgende instanties worden, conform bijlage 1 horende bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effect-beoordelingen uitgenodigd voor advies:

- Departement Omgeving, ruimtelijke ordening
- Provincie West-Vlaanderen Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Departement Landbouw en Zeevisserij
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling lucht, milieu en communicatie
- OVAM
- Vlaams Energielandschap
- Gecoro

De dienst RVR en de dienst MER zullen in de scopingfase uitdrukkelijk gevraagd worden om te bevestigen dat het plan geen aanzienlijke effecten kan hebben en dat bijgevolg de opmaak van een RVR en plan-MER niet relevant zijn.

# 3. WEERGAVE PLANPROCESSEN

Het schema geeft de processtappen weer en dit met aanduiding van een indicatieve timing. De timing houdt geen rekening met eventueel openthoud ten gevolge van het ontbreken van gegevens of het uitblijven van beleidsbeslissingen.



## 4. WIJZE VAN COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

### 4.1 MOMENTEN VAN COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Er worden twee momenten van communicatie en participatie voorzien, één naar aanleiding van de opmaak van de startnota en één na de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad. De coördinatie en sturing van de raadpleging gebeurt door het planteam.

Het doel van het eerste moment van communicatie en participatie is om zoveel mogelijk mensen op de hoogte te brengen, om kennis en input te vergaren, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren. Het openbaar onderzoek later in de procedure vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren, zoals binnen de voormalige RUP-procedure.

### 4.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE AANGAANDE DE STARTNOTA

De startnota wordt gedurende 60 dagen ter inzage gelegd. De bevolking van de betrokken gemeente wordt voor het begin van de raadpleging geïnformeerd over de terbeschikkingstelling van de startnota door een aankondiging op de volgende wijze: aanplakking in de betrokken gemeente, een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid of in het gemeentelijke infoblad dat verspreid wordt in de betrokken gemeente en een bericht op de website van de bevoegde gemeente. De aankondiging bevat:

- de bevoegde overheid
- waarover de raadpleging gaat
- de betrokken gemeente(n)
- de plaats waar de startnota en de procesnota geraadpleegd kunnen worden
- de begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota
- de plaats, de datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden
- de wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken en de vermelding dat reacties ook kunnen worden afgegeven tegen ontvangstbewijs op het gemeentehuis van de betrokken gemeenten.

De adviesinstanties worden in afwachting van een digitaal platform geconsulteerd door middel van een beveiligde zending.

Het eindresultaat van deze adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota.

Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard.

De bevoegde overheid stelt de procesnota (met eventuele aanpassingen), startnota en het verslag van het participatiemoment ter beschikking op haar website en laadt deze later op in het digitale platform.

**De publieke consultatie wordt gehouden van ...tot .....**

**Het participatiemoment wordt georganiseerd op .....**

## 5. BESLUITVORMINGSPROCESSEN

### 5.1 STARTNOTA

De startnota omvat:

- een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
- een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
- een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
- in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
- een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota. Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag.

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de gemeente uiterlijk de eerste dag van die termijn over de inhoud van de startnota, raadpleegt de bevolking over de startnota gedurende dezelfde termijn, organiseert hierover ten minste één participatiemoment en maakt daarvan een verslag.

De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd kunnen worden, alsook de uiterste datum worden uitdrukkelijk vermeld in de informatie over de startnota. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage binnen een termijn van drie dagen na het afsluiten van de termijn.

## 5.2 SCOPINGSNOTA

De resultaten van de raadplegingen (zowel publiek als adviesinstanties en adviesraden) worden door het planteam in de scopingnota verwerkt. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven.

Indien uit de startnota en de resultaten van de raadpleging blijkt dat er geen plan-MER/RVR vereist is, geven de dienst MER en dienst VR dit in de scopingnota aan (dit is de voormalige 'screeningsbeslissing').

De gemeente zal de scopingnota nadien ter beschikking stellen op de website.

## 5.3 VOORONTWERP RUP EN ONTWERP EFFECTENRAPPORTEN

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota doorloopt het planteam het verdere geïntegreerd planningsproces. Hierbij wordt het plan eventueel verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht.

Het voorontwerp RUP zal voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

## 5.4 ONTWERP RUP VOORLOPIGE VASTSTELLING

Op basis van de ontvangen adviezen kan het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt worden

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage / veiligheidsrapportage bepaald of een milieueffectrapport / ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

Het ontwerpplan en de eventuele ontwerp-effectbeoordelingen worden voorgelegd aan de gemeenteraad om het ontwerpplan voorlopig vast te stellen.

Zoals bepaald in artikel 2.2.5 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening bevat een RUP minimaal:

- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de juridische toestand;
- een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;

## 5.5 OPENBAAR ONDERZOEK

De gemeenteraad is bevoegd voor de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Binnen de dertig dagen na de voorlopige vaststelling wordt het RUP samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek duurt zestig dagen.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) bezorgd worden.

De Gecoro zal nadien alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelen en een gemotiveerd advies uitbrengen bij de gemeenteraad.

Het planteam past desgewenst het RUP aan.

## 5.6 DEFINITIEF ONTWERP

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van dertig dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.